DEPARTAMENTO DE VIVIENDA EQUITATIVA DE LA CIUDAD DE CANTON
330.438-4133 / 218 Cleveland Ave SW, 5to Piso, Canton, OH 44702

PREGUNTAS FRECUENTES DE DESALOJO

1. Mi inquilino no ha pagado el alquiler, ¿Tengo que presentar un desalojo con la Corte?

Sí. En Ohio, el propietario de los locales residenciales no puede desalojar físicamente al inquilino del local, cancelar los servicios públicos, o cambiar las cerraduras para fomentar de esta manera el retiro del inquilino de la propiedad. Esto se llama "auto ayuda", y es ilegal en Ohio.

Un propietario debe presentar una queja contra el inquilino, acudir a los tribunales, se le concederá un juicio y seguirá el procedimiento de desalojo instituido por el tribunal para retirar al arrendatario de la propiedad.

2. Entiendo que puede tardar de 60 a 90 días para desalojar a un inquilino. ¿Es eso cierto?

Para un caso simple de falta de pago, un inquilino pude ser desalojado en menos cinco semanas. El propietario debe proveer una notificación de tres días, y luego esperar tres días laborables. El propietario entonces presenta la queja ante el Secretario de Tribunales y la fecha del juicio será fijada para tres semanas a partir de la fecha de la aplicación, Entonces si se concede el desalojo, la salida de la vivienda puede tener lugar dentro de los siete días siguientes a la fecha de la audiencia. El proceso en este caso sería completado en aproximadamente cinco semanas.

3. En la Corte, los magistrados preguntan si el inquilino es un "inquilino de Sección 8" ¿El procedimiento de desalojo es diferente para los "inquilinos de Sección 8" o inquilinos subsidiados?

Sí. A los inquilinos que participan en los programas de subsidios federales, incluyendo los programas de sección 8, se les concede una protección especial en virtud de la ley federal. Como regla general, los inquilinos de viviendas subsidiadas tienen derecho de recibir una notificación escrita de reunirse con la administración. También ellos tienen derecho a una oportunidad de corregir su conducta antes de que el propietario pueda presentar una acción de desalojo. Los requisitos específicos varían con cada uno de los programas de "Sección 8" o subsidiados.

Un propietario interesado en desalojar a un inquilino de Sección 8, debe conocer primero el tipo de Sección 8 o subsidio en cuestión. En Segundo lugar, el propietario debe leer atentamente el contrato de arrendamiento y el contrato que ha sido firmado. Finalmente debido a que las leyes federales y estatales se aplican a los desalojos de Sección 8, el tribunal recomienda que los arrendatarios de esta Sección obtengan asesoramiento legal por parte de un abogado antes de hacer efectivo el desalojo contra un inquilino en un programa de subsidio federal.

1. Mi arrendador se niega a hacer reparaciones en mi departamento. ¿Puedo retener el pago del alquiler?

No. En Ohio, el inquilino cuyo propietario se niega o deja de hacer las respectivas reparaciones, no puede retener el pago del alquiler. Sin embargo el inquilino puede enviar una carta por correo certificado al arrendador de las condiciones defectuosas o reparaciones solicitadas. Entonces, si el propietario no hace las reparaciones dentro de un tiempo razonable, el inquilino podrá depositar su renta ante el Secretario del Tribunal. Esto se conoce como depósito del alquiler.

2. ¿Se retrasaría el desalojo de la propiedad por parte del inquilino si éste tiene niños?

Como regla general, el desalojo o retiro de la propiedad o instalaciones por parte del inquilino puede ser programado tan pronto como en siete días a partir de la fecha de la audiencia en la corte o tribunal. El juez puede, en circunstancias extremas, ampliar la fecha de desalojo de la propiedad por unos días. Sin embargo no hay prórroga automática porque el inquilino tenga hijos, un padre anciano, etc.

3. En la corte, el magistrado recomendó que las partes en mi caso tratemos la mediación. ¿Qué es la mediación y estaré de acuerdo a intentarlo?

La mediación ofrece a las partes la oportunidad de resolver su disputa sin la intervención de la corte. En la mediación las partes se sientan con un mediador, quien es un tercero neutral para tratar de llegar a un acuerdo con respecto a su disputa. El mediador ayudará a las partes a ponerse de acuerdo y los mismos serán escritos. Muchas de las partes encuentran que pueden cumplir con un acuerdo que ellos hayan ayudado a escribir.

La mediación está disponible para los propietarios e inquilinos que lo soliciten. El Centro de Mediación Comunitario del Condado de Stark puede ser contactado llamando al Teléfono: (330) 430-9502. No es necesario presentar un caso judicial para solicitar la mediación.